



# PENGATURAN HAK PAKAI SEBAGAI OBYEK PERJANJIAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

## SKRIPSI

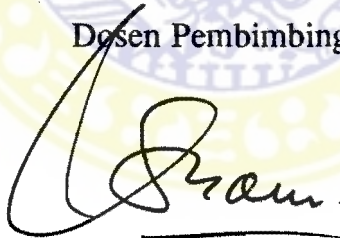
Diajukan Untuk Melengkapi Tugas  
dan Memenuhi Syarat-syarat untuk  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

A T I K A

039313813

Dosen Pembimbing



Dr. M. Isnaeni, S.H., MS.  
NIP. 130 604 270

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA

1997

PENGATURAN HAK PAKAI SEBAGAI OBYEK  
PERJANJIAN PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Oleh :

A T I K A

039313813

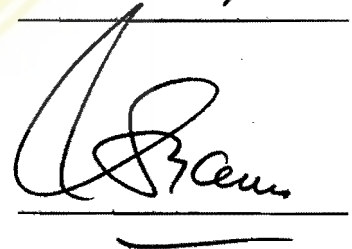
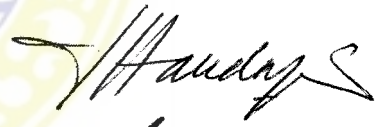
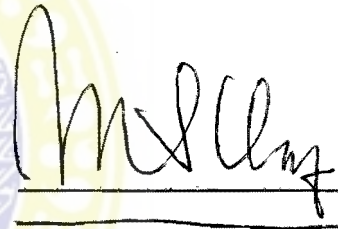
Telah diuji pada hari Selasa, 21 Januari 1997.

Tim Penguji :

Ketua : Hj. Moerdiati, S.H., MS.  
NIP. 130 287 031

Sekretaris : Sri Handajani, S.H., M.Hum.  
NIP. 130 809 069

Anggota : Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.  
NIP. 130 604 270



## BAB IV

### P E N U T U P

#### 1. Kesimpulan

a. Dalam perolehan tanah baru dapat dilakukan dengan meminta hak dengan Hak Pakai, apabila telah diperoleh izin lokasi dan tanahnya sudah dibebaskan. Hak Pakai disini dapat diperpanjang dan selanjutnya dapat diperbarui. Sedangkan Hak Pakai diatas tanah Hak Milik yang diperoleh dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik, tidak dapat diperpanjang namun dapat diperbarui. Untuk HGB, dapat dirubah menjadi Hak Pakai dengan cara pelepasan hak (yang lama) serta dimintakan hak yang baru.

Untuk melindungi Hak Pakai dari pemanfaatan yang tidak sesuai maka ditentukan pula hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Pakai. Apabila Hak Pakai ini hapus maka bekas pemegang Hak Pakai itu wajib mengembalikan tanahnya kepada Negara, Pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik.

b. Dahulu Hak Pakai tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan namun dalam UUHT disebutkan bahwa Hak Pakai ditunjuk sebagai obyek hak Tanggungan sehingga Hak Pakai kini dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Ketentuan ini timbul sebagai penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat. Dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan maka terbuka kemungkinan bagi para pemegang haknya untuk memperoleh kredit yang

diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan. Hal ini makin dipertegas dengan adanya PP yang lahir kemudian yakni PP. No. 40 tahun 1996 dan PP. No. 41 tahun 1996, yang memperlihatkan bahwa keberadaan dan perlindungan terhadap Hak Pakai semakin penting di negara kita.

## 2. Saran

a. Dengan adanya UUHT No. 4 tahun 1996 dan PP. No. 41 tahun 1996 mengenai jangka waktu Hak Pakai, jelaslah dapat kita lihat bahwa kedudukan Hak Pakai dapat dikatakan sama dengan HGB. Dari sudut jangka waktu tidak ada lagi perbedaan yang prinsipil antara Hak Pakai dan HGB. Hal yang nampak jelas yakni bahwa Hak Pakai dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dan jangka waktu pemberian Hak Pakai itu diberikan selama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk 25 tahun berikutnya (pasal 5 ayat (2) PP. No. 41 tahun 1996). Sedangkan HGB, jangka waktunya diberikan selama 30 tahun dan diperpanjang untuk 20 tahun (pasal 35 UU. No. 5 tahun 1960). Sebaiknya ada perbedaan yang tegas antara HGB dan Hak Pakai dalam jangka waktu pemberiannya. Misalnya Hak Pakai dapat diberikan dalam jangka waktu 20 tahun dan 20 tahun lagi untuk perpanjangannya. Atau dengan mengikuti ketentuan yang ada dalam PP No. 40 tahun 1996, yang memberi jangka waktu untuk Hak Pakai yakni 25 tahun dan perpanjangannya paling lama 20 tahun. Hal ini dimaksudkan untuk memberi perbedaan antara HGB dan Hak Pakai karena bagaimanapun Hak Pakai mempunyai kedudukan lebih rendah dari HGB.



b. Apabila kita perhatikan, nampaklah bahwa Hak Pakai yang diatur di UU. tidaklah selalu sejalan dengan PP. Sebagai perbandingan dapat kita lihat, dalam UUPA, jangka waktu berlakunya Hak Pakai adalah selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. UUPA ini mengacu pada Permendagri No. 6 tahun 1972 yang membatasi pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara adalah 10 tahun dan dapat diperpanjang untuk 10 tahun berikutnya. Sedangkan dalam PP. No. 40 tahun 1996 dan PP. No. 1 tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai adalah 25 tahun, yang masih dapat diperpanjang dan untuk selanjutnya dapat diperbaharui. Dengan demikian terbuka kemungkinan orang asing dapat memiliki rumah atau satuan rumah susun lebih kurang sampai 70 tahun. Hal ini tentu akan sangat berbahaya dan dapat menimbulkan kendala dalam pengawasannya. Di sini kita misalkan, seorang WNA kerja di Indonesia, ia mendapatkan Hak Pakai dan kemudian memperpanjangnya. Tak lama setelah itu ia meninggal dunia. Tentu hal ini akan sangat merepotkan pihak Indonesia untuk mencari ahli warisnya. Dikarenakan waktunya yang terlalu lama, ada kemungkinan para ahli waris ada yang sudah meninggal, pindah dan lain sebagainya. Atau bisa juga WNA tersebut sudah selesai masa tugasnya di Indonesia namun karena masih ada waktu pemakaian Hak Pakai, disewakannya rumah tersebut kepada pihak lain. Tindakan ini akan menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat Indonesia. Sehingga untuk mengantisipasi hal ini, perlu di ambil suatu kebijaksanaan. Kalau seandainya PP. itu akan dipertahankan dalam rangka menarik orang-orang asing untuk menginvestasikan modal di Indonesia, maka hendaknya dibuat rambu-rambu

sedemikian rupa sehingga para spekulasi asing yang akan memanfaatkan PP. tersebut tidak dapat melaksanakan niatnya.

